

MAUER | Freistehendes Einfamilienhaus in Grünruhelage mit sonnigem Eigengarten



Objektnummer: 879

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	191,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	179,00 m²
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 72,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	798.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilien treuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien













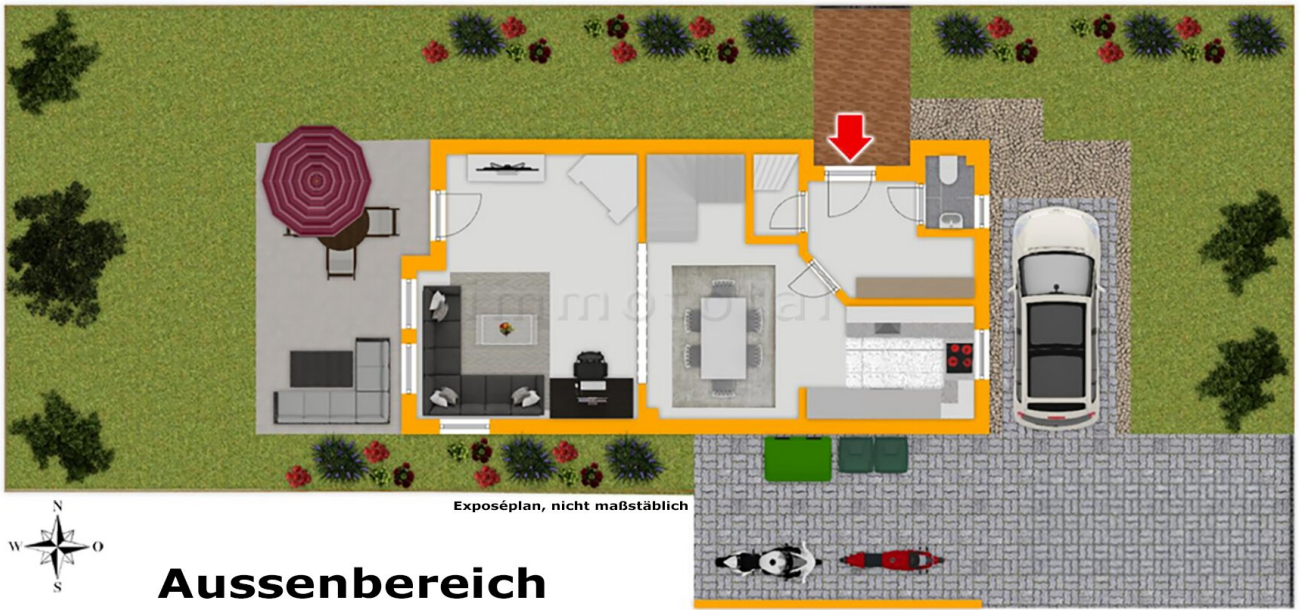


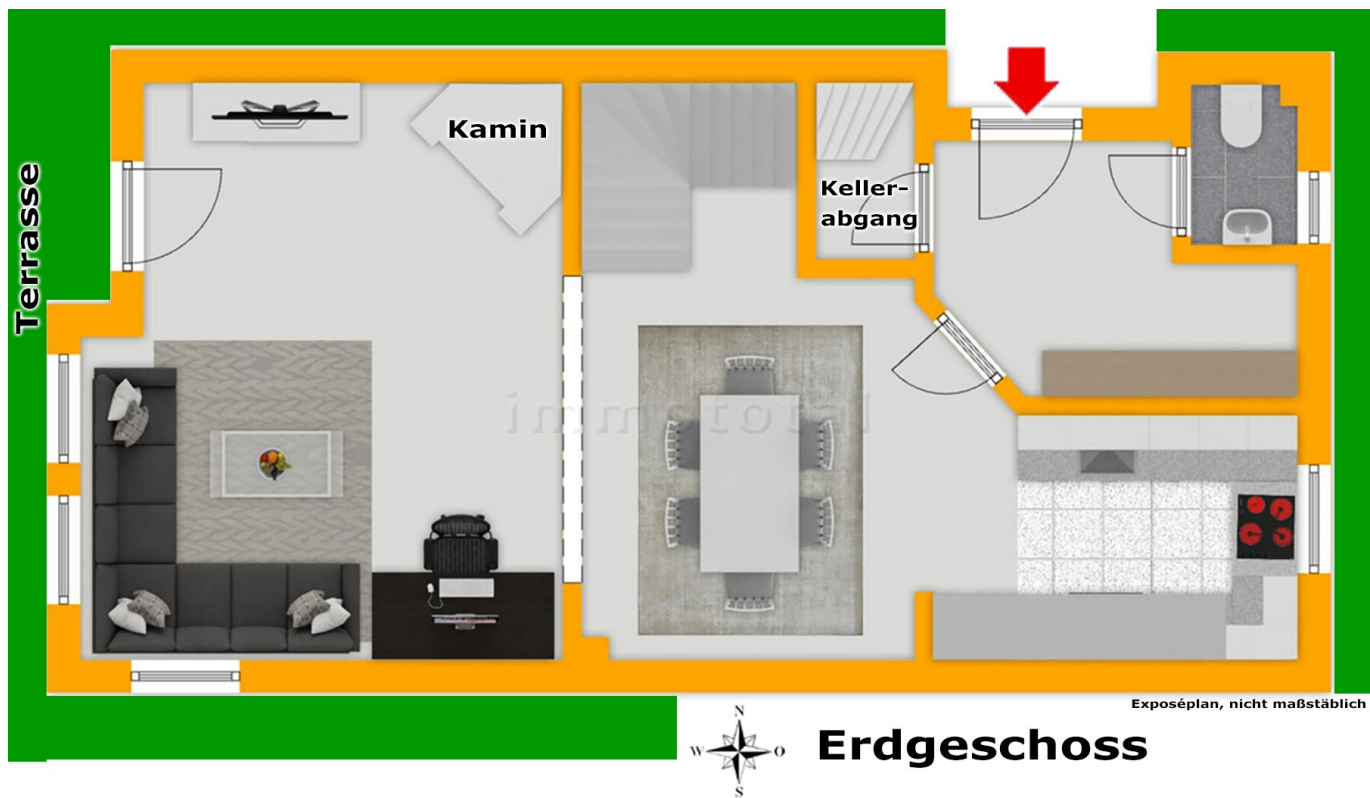










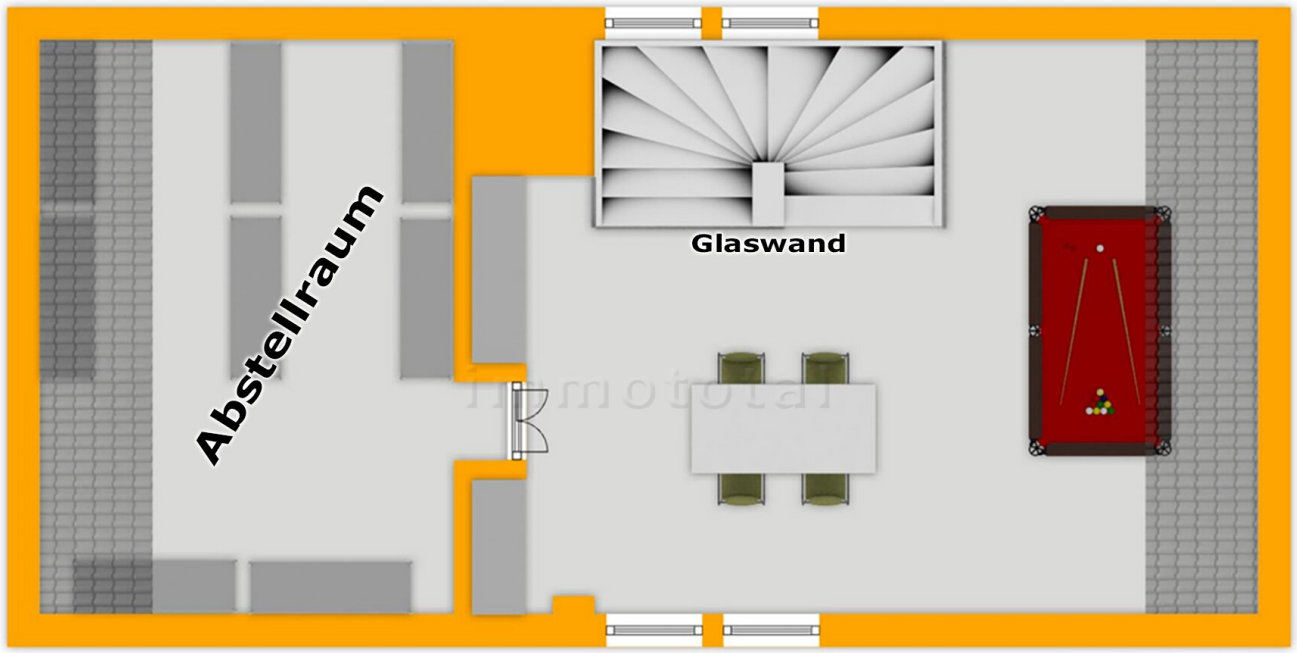




Exposéplan, nicht maßstäblich



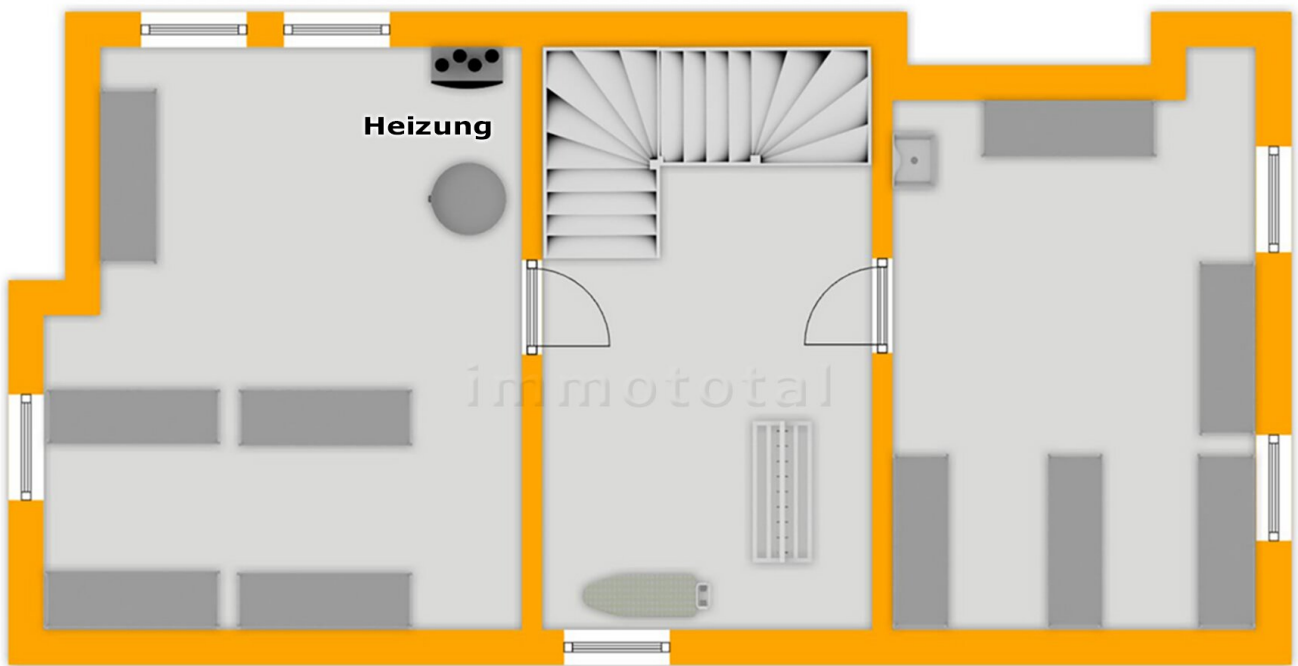
Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

In einer besonders angenehmen **Grünruhelage von Wien-Mauer** präsentiert sich dieses **freistehende Einfamilienhaus** als ideales Zuhause für alle, die viel Platz, einen eigenen Garten und ein hohes Maß an Privatsphäre suchen. Eine Besonderheit liegt in der rechtlichen Ausgestaltung: Das Haus steht, vergleichbar mit vielen Reihenhausanlagen, **nicht auf einem eigenen Grundstück im Alleineigentum, sondern ist als Wohnungseigentumsobjekt** innerhalb einer kleinen Liegenschaft mit insgesamt drei Häusern organisiert. Im täglichen Wohnerlebnis vermittelt die Immobilie jedoch klar den Charakter eines eigenständigen Einfamilienhauses.

Die **Ost-West-Ausrichtung** sorgt für angenehme Lichtverhältnisse über den Tagesverlauf. Besonders attraktiv ist die **westseitig gelegene Terrasse**, die unmittelbar an den Wohnbereich anschließt und in den großzügigen, begrünten Garten übergeht – ein geschützter Rückzugsbereich für entspannte Nachmittage und Abende im Freien. Ein eleganter **Kachelofen** hat die Kapazität das Haus alternativ auch mit Holz zu beheizen. Ein **PKW-Stellplatz befindet sich direkt am Grundstück**.

Auch die Lage innerhalb von Mauer verbindet Ruhe mit guter Erreichbarkeit: Der **Fridtjof-Nansen-Park** liegt nur wenige Gehminuten entfernt, während der **Maurer Hauptplatz in rund 15 Minuten zu Fuß erreichbar** ist. Damit vereint die Liegenschaft naturnahes Wohnen in gewachsener Umgebung mit einer für den 23. Bezirk besonders gefragten Infrastruktur.

[360°-GRAD TOUR:](#)

Besichtigen Sie dieses Einfamilienhaus mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

FLÄCHENAUFSTELLUNG:

- Kellergeschoss: ca. 54,97 m²
- Erdgeschoss: ca. 56,74 m²
- Obergeschoss: ca. 56,55 m²

- Dachgeschoss / ausgebauter Dachraum: ca. 23,09 m²

- -----

- **Wohnfläche:** EG + OG: ca. 113,29 m²

- **Wohnnutzfläche:** KG + EG + OG + DG: ca. 191,35 m²

- -----

- Gartenanteil: ca. 178,66 m²

- Terrasse: ca. 14,50 m²

- PKW-Abstellplatz: ca. 11,04 m²

- ½-Anteil an der Allgmeinfläche: ca. 11,26 m²

- -----

- **Gesamte Außen-/Allgemeinfläche:** ca. 215,46 m²

- **Gesamte Innen- und Außenflächen:** ca. 406,81 m²

AUSSTATTUNG:

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit direktem Ausgang auf die westseitige Terrasse und in den Garten

- Kamin mit Kachelofen im Wohnbereich
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- überwiegend Parkettböden in den Wohnräumen
- Laminatboden im ausgebauten Dachgeschoss
- Fliesen in Vorraum, Sanitärbereichen und Teilen des Kellergeschosses
- Badezimmer im Obergeschoss mit Eckbadewanne und separater Dusche
- separates WC im Obergeschoss
- Gäste-WC mit Handwaschbecken im Erdgeschoss
- Rollläden an zahlreichen Fenstern und Fenstertüren
- ausgebauter Dachgeschoss mit sichtbarer Holzkonstruktion und großzügiger Glasabtrennung zum Stiegenbereich
- zahlreiche Einbau- und Stauraummöglichkeiten, insbesondere im Dachgeschoss
- Vollkeller mit mehreren Lager-/Hobbyräumen, Haustechnik und Wirtschaftsbereich

HEIZUNG:

Gas-Etagenheizung (Radiatoren und z.T. Fußbodenheizung) und Kamin mit Kachelofen

MÖBLIERUNG:

Die Übergabe erfolgt teilmöbliert wie besichtigt, ausgenommen persönlicher Gegenstände

PKW-Stellplatz:

Im Vorgarten vor dem Haus befindet sich ein KFZ-Abstellplatz

VERKEHRSANBINDUNG:

Bus: 66A (Station Corvinusg. ca. 200 m), 56A, 58B, 60A (Station Rudolf-Zeller-G. ca. 600 m)

Straßenbahn: 60 (Station Anton-Krieger-Gasse ca. 900 m)

Lokalbahnhof Atzgersdorf (S-Bahn S1, S2, S3, S4 ca. 1 km)

INFRASTRUKTUR:

Sportmöglichkeiten, Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in näherer Umgebung sorgen für eine ausgezeichnete Infrastruktur.

BEZIEHBAR:

kurzfristig nach Kaufvertrag

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap